

# Capítulo 3 — ¿Cómo funcionan las agencias de desarrollo urbano?

---

## ¿Qué puede hacer una agencia de desarrollo urbano?

Las agencias de desarrollo urbano tienen facultades únicas. Pueden emplear ocho mecanismos principales para ejecutar programas de desarrollo urbano:

- ◆ Recibir y utilizar fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles
- ◆ Contribuir a mejorar la infraestructura y obras públicas
- ◆ Preparar sitios para el desarrollo urbano
- ◆ Unificar inmuebles, vender inmuebles producto de la unificación o participar en la renovación de un inmueble, o ambos
- ◆ Fomentar la urbanización privada
- ◆ Regular el uso del terreno
- ◆ Preservar, rehabilitar y construir viviendas económicas para familias de ingresos medios y bajos

El plan de desarrollo urbano debe describir específicamente las facultades de la agencia de desarrollo urbano. A continuación se describe cada uno de los mecanismos. Algunos de ellos se describen más detenidamente en los capítulos siguientes.

## ¿Cómo pueden las agencias recibir y utilizar fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?

Las agencias pueden utilizar fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles en lugares determinados, llamados “zonas de proyectos”. Si deciden utilizar este mecanismo, la oficina de auditoría del condado determina el valor fiscal total de todos los inmuebles ubicados dentro de la zona del proyecto cuando se adopte la misma. (Ese valor fiscal a veces se conoce como “base inmovilizada”). Durante un plazo de 45 años o hasta

que se cubran totalmente los gastos, la agencia de desarrollo urbano puede disponer de la mayor parte de los ingresos provenientes de los impuestos inmobiliarios generados por el aumento del valor fiscal, por encima de la base inmovilizada. Dicha cantidad se puede invertir en la zona del proyecto. Estos ingresos se conocen como ingresos por “incremento del valor fiscal de bienes inmuebles”.

Una agencia puede invertir los fondos provenientes del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles dentro de la zona del proyecto para realizar diversas actividades de revitalización. También debe invertir el dinero proveniente del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles en la preservación, rehabilitación y construcción de viviendas económicas en toda la comunidad. (El Capítulo 7 presenta más información sobre el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles.)

## ¿Cómo pueden las agencias ayudar a mejorar la infraestructura y las instalaciones públicas?

Las agencias pueden ayudar a mejorar la infraestructura y las instalaciones públicas que hay en la zona del proyecto, entre las que figuran las siguientes:

- ◆ Calles, mejoras de las intersecciones y el ajardinamiento
- ◆ Alcantarillado, acueductos y sistemas de drenaje de agua de lluvia
- ◆ Estacionamientos públicos
- ◆ Parques, bibliotecas y centros de recreación

Las agencias pueden ayudar a mejorar únicamente aquellas instalaciones indicadas específicamente en su plan de desarrollo urbano.

## ¿De qué manera las agencias preparan los sitios para el desarrollo urbano?

Las agencias pueden ayudar a los propietarios particulares de inmuebles a preparar sus propiedades para el desarrollo urbano, o pueden hacerlo por su cuenta. Las agencias pueden hacer lo siguiente, si el plan de desarrollo urbano las autoriza a ello:

- ◆ Demoler edificios deteriorados para preparar un sitio para el desarrollo urbano, siempre siguiendo procedimientos detallados y formulados para proteger a los inquilinos y los establecimientos comerciales que pueda haber en ellos, con el fin de evitarles apuros innecesarios a causa de la reubicación
- ◆ Realizar directamente o ayudar a realizar las obras que sean necesarias en el sitio, tales como la construcción de estacionamientos
- ◆ Realizar directamente o ayudar a realizar obras fuera del sitio, tales como la construcción o mejoramiento de obras de infraestructura pública que sean de utilidad para el sitio
- ◆ Sanear los sitios contaminados

Las agencias tienen facultades limitadas en cuanto a la construcción propiamente dicha de edificios.

## ¿Cómo unifican parcelas de terreno las agencias?

La CRL es muy clara en cuanto a la forma en que las agencias pueden unificar terrenos y disponer de ellos. Una forma de hacerlo es mediante la adquisición voluntaria de inmuebles privados o mediante la compra de los mismos a través de la expropiación forzosa. La CRL también es sumamente específica en cuanto al momento en que los gobiernos locales pueden utilizar ese mecanismo. La expropiación forzosa sólo se puede usar para fines de bienestar general y los propietarios de los inmuebles expropiados deben recibir una compensación justa. Por ejemplo, el concejo municipal de una ciudad puede expropiar un inmueble privado para poder construir un parque nuevo. Sin embargo, las agencias de desarrollo urbano tienen la capacidad exclusiva de adquirir inmuebles privados con el fin de fomentar el desarrollo urbano privada.

Para que las agencias de desarrollo urbano puedan utilizar esta facultad exclusiva, el plan de desarrollo urbano debe describir detalladamente de qué manera y en qué circunstancias se puede utilizar la

expropiación forzosa. Este mecanismo se puede aplicar únicamente durante los primeros 12 años de un plan y la agencia está obligada a renovarlo mediante un proceso formal, si considera necesario utilizarlo después de los primeros 12 años. Tal como se describe en mayor detalle más adelante, la CRL establece mecanismos de protección y de compensación para los propietarios de inmuebles expropiados que se deben seguir estrictamente. Además, de conformidad con la CRL, las agencias están obligadas a ofrecer a los propietarios de inmuebles la participación en el desarrollo urbano de los mismos. El Capítulo 8 incluye más información sobre la unificación de terrenos y la expropiación forzosa.

### A. Adquisición voluntaria o compra negociada

En la mayoría de los casos, las agencias de desarrollo urbano unifican terrenos mediante la adquisición voluntaria o la compra negociada. En tales casos, las agencias y los propietarios de inmuebles suscriben un acuerdo mutuamente aceptable para la compra del terreno o la realización de mejoras al inmueble, o ambos, por un precio especificado que por lo general es el precio justo de mercado.

### B. Expropiación forzosa

Cuando un plan de desarrollo urbano incluye la expropiación forzosa, la agencia correspondiente puede aplicar dicha facultad para comprar terrenos o hacer mejoras a los inmuebles, si todos los esfuerzos por negociar la compra no producen ningún acuerdo. Las agencias están obligadas por ley a pagar el valor justo de mercado en tales casos y el propietario del inmueble tiene derecho a que la cuestión del valor justo de mercado de su propiedad se decida en un juicio con jurado. Cuando las agencias utilizan la expropiación forzosa, están obligadas a proporcionar lo siguiente:

- ◆ Ayuda para la mudanza y reubicación, así como compensación para las personas, los establecimientos comerciales y las organizaciones sin fines de lucro que cumplan con los requisitos, cuando sea necesario que se muden.
- ◆ Permitir la participación de los propietarios de los inmuebles en el desarrollo urbano de los mismos en la zona del proyecto.
- ◆ Dar una preferencia razonable a las personas que realizan actividades comerciales en la zona del proyecto para reanudar esas actividades

dentro de la zona del proyecto.

- ◆ La cantidad de viviendas nuevas para familias de ingresos medianos o bajos en la zona del proyecto tiene que ser igual a la cantidad destruida o eliminada por la agencia.

El Capítulo 8 contiene más información sobre la unificación de terrenos y la expropiación forzosa.

## **¿Cómo pueden las agencias disponer de terrenos que han unificado o participar en el desarrollo urbano de un inmueble, o las dos cosas ?**

Las agencias pueden unificar inmuebles y disponer de ellos, y pueden contratar con constructores privados o propietarios de inmuebles para revitalizar un terreno. Por lo general, las agencias utilizan uno de los siguientes tipos de contratos:

- ◆ Contrato de derechos exclusivos de negociación con constructores específicos
- ◆ Contrato de disposición y desarrollo
- ◆ Contrato de participación del propietario

Esos contratos se rigen por las leyes del estado y especifican la manera en que tanto las agencias como los constructores privados y los propietarios de inmuebles deben participar en el desarrollo urbano de un inmueble. También describen las condiciones y la duración del proceso de disposición del inmueble.

## **¿De qué otras maneras pueden fomentar la urbanización privada las agencias?**

La CRL autoriza a las agencias de desarrollo urbano a proporcionar los siguientes tipos de asistencia adicional:

- ◆ Préstamos para la rehabilitación de establecimientos comerciales
- ◆ Ayuda para establecimientos de manufactura
- ◆ Ayuda para el reforzamiento antisísmico
- ◆ Saneamiento de sustancias peligrosas
- ◆ Eliminación de pintadas (graffiti) en las paredes

## **¿Cómo regulan las agencias el uso del terreno?**

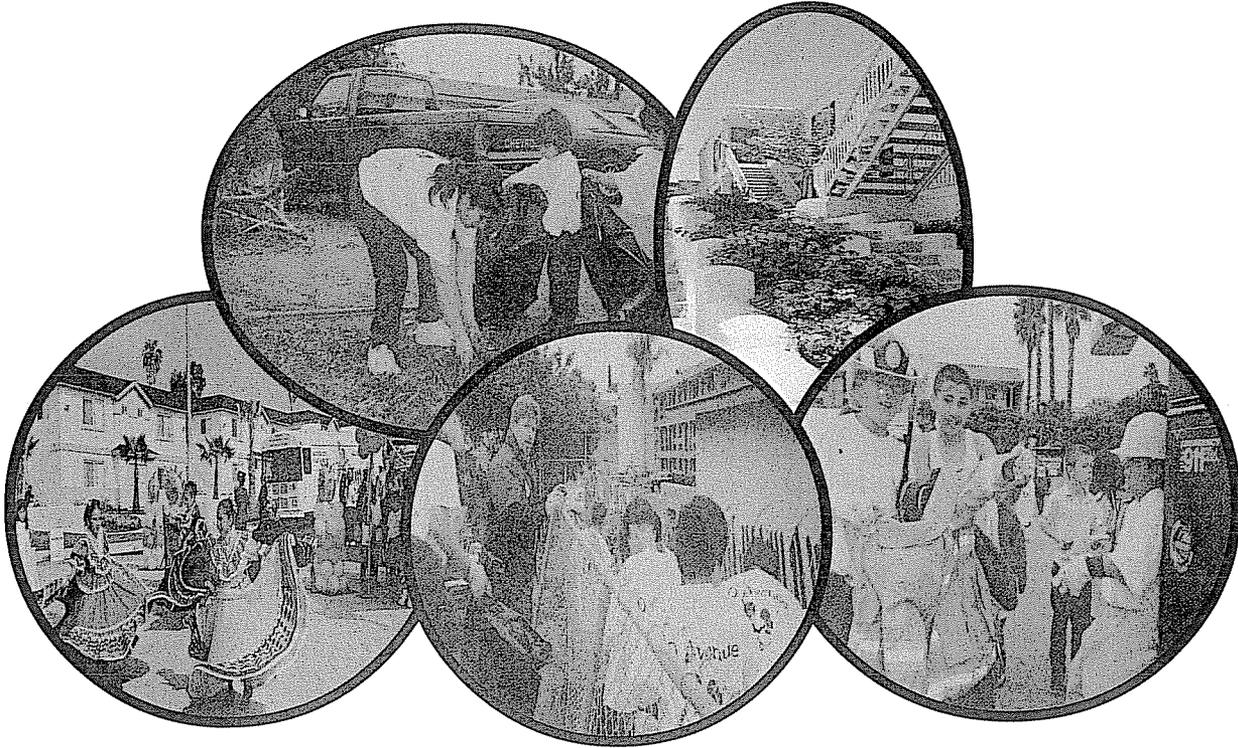
El plan de desarrollo urbano debe describir el modo en que se va a regular el uso del terreno en la zona del proyecto. Sin embargo, la mayoría de los

planes de desarrollo urbano sólo estipulan que la regulación del uso del terreno en el plan de desarrollo urbano depende del plan general que rige la comunidad u otros planes específicos pertinentes.

## **¿Cómo pueden las agencias preservar, rehabilitar y producir viviendas económicas?**

Las agencias tienen facultades exclusivas para preservar, rehabilitar y producir viviendas económicas dentro de los límites de sus comunidades. Las agencias están obligadas a depositar el 20 por ciento del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles que reciban en un fondo especial llamado Fondo para Viviendas de Ingresos Medios o Bajos (Low- and Moderate- Income Housing Fund). El dinero depositado en ese fondo se puede utilizar únicamente para rehabilitar y producir viviendas económicas. En los capítulos 7 y 8 se describen dichas facultades más detenidamente.

# Paseo Del Sol—National City, California



Los vecinos de Q Avenue aprendieron a confiar en los miembros de la agencia de desarrollo urbano de la comunidad después de una jornada de limpieza muy exitosa y necesaria.

## El vecindario limpia el Paseo del Sol

El Equipo Vecinal del Departamento de Policía de National City solía considerar a Q Avenue como la peor zona de la ciudad, debido a la gran incidencia de violencia de pandillas callejeras, los graffiti, la actividad relacionada con las drogas, la prostitución y los delitos violentos. Los recursos fiscales de National City se estaban agotando tan sólo en atender las más de 200 llamadas anuales a la policía desde Q Avenue. La Comisión de Desarrollo de la Comunidad (Community Development Committee – CDC) de National City, deseosa de revitalizar la zona, unió sus fuerzas con la Corporación de Desarrollo de Viviendas del Sur de California (Southern California Housing Development Corporation) para rehabilitar los inmuebles y revitalizar el vecindario.

El primer paso fue el Día de Limpieza de Q (Q Clean-Up Day), una iniciativa destinada a eliminar la basura del vecindario. Se ofreció a los vecinos servicio gratuito de recogida de basura en estacionamientos y calles, se les ayudó en la eliminación de esos desechos, se eliminaron los graffiti de los muros y se mejoraron los patios. Los establecimientos comerciales del vecindario cubrieron el costo de los materiales necesarios para la limpieza y la eliminación de desperdicios, además de camisetas alusivas y hasta un asado para ese día. Más de 12 toneladas de escombros de un callejón sin salida de dos cuerdas de largo fueron eliminados. Los 200 vecinos que participaron quedaron muy bien impresionados y con la sensación de que podían contribuir a la comunidad.

El CDC de National City rehabilitó todos los edificios de la zona, para permitir la continuidad de su uso en buenas condiciones por 30 años más. El nuevo conjunto de 132 viviendas, renovadas a un costo de \$12,5 millones, reemplazó una vecindad anteriormente plagada de roedores, fugas y moho. Ahora, esta comunidad exhibe orgullosa nuevos tejados, acabados, electrodomésticos, pisos, sistemas centralizados de aire acondicionado y detalles arquitectónicos, acabados de estuco, más puestos de estacionamiento y puertas de seguridad.

Una iglesia cercana también ha colaborado en la formación de voluntarios para el proyecto con miras a los programas del vecindario. La policía ha aumentado su patrullaje de la zona, lo que ha permitido disminuir la delincuencia y reducir el número de llamadas de más de 200 al año a prácticamente cero.

Desde entonces, el vecindario de Q Avenue ha experimentado un renacimiento físico y espiritual. El Paseo Del Sol ahora es un vecindario de viviendas económicas y libre de delincuencia.